

FISCAL CONSULT SRL
Auditor financiar
Autorizatie CAFR nr. 141/2001

Raport privind efectele economico-financiare generate de derularea contractului de antrepriză inițial și a actului adițional, încheiate cu societatea Blazer Electric S.R.L., precum și a consecințelor rezultate din procesul cu nr. 4382/105/2024

CATRE: acționarii Societății Palace S.A.

Prin adresa înregistrată la societatea Palace S.A. cu nr. 715/29.10.2025, ROMARTA SA, acționar al societății PALACE S.A., având o deținere de 5,52% din capitalul social, a solicitat auditorului financiar al societății PALACE S.A. să prezinte un raport referitor la omisiunea de a include în raportul de audit aferent anului 2024 a opiniei asupra efectelor economico-financiare generate de derularea contractului de antrepriză inițial și a actului adițional la respectivul contract, încheiate cu societatea Blazer Electric S.R.L., precum și a consecințelor rezultate din procesul cu nr. 4382/105/2024.

În conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA 700) și legislația aplicabilă, opinia auditorului se referă la situațiile financiare în ansamblu, respectiv dacă acestea oferă o imagine fidelă și conformă cu cadrul de raportare financiară aplicabil. Raportul de audit nu are ca obiect formularea unei opinii separate asupra efectelor economico-financiare ale unui contract individual.

Responsabilitatea pentru întocmirea și prezentarea situațiilor financiare, inclusiv a notelor explicative privind litigii și provizioane, revine conducerii societății. Auditorul are misiunea de a examina, evalua și oferi o opinie independentă și obiectivă asupra acestor situații financiare și a sistemelor de control intern pe care

conducerea le consideră necesare pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

În plus, așa cum este prevăzut în standardele de audit (ISA 700) în Raportul de audit auditorul menționează că pentru întocmirea situațiilor financiare anuale, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității.

Conform **ISA 706**, auditorul include paragrafe suplimentare doar dacă există:

- Incertitudini semnificative privind continuitatea activității, sau
- Prezentare insuficientă a informațiilor relevante.

În opinia noastră, pe baza procedurilor efectuate, conform cu ISA 570, nu a fost necesar să includem un paragraf în cadrul Raportului de audit aferent Situațiilor financiare întocmite pentru data de 31.12.2024 ("Raportul de audit"), referitor la respectarea principiului continuității activității.

Auditorul a efectuat procedurile privind respectarea principiului continuității activității inclusiv prin evaluarea informațiilor din următoarele documente :

- Bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2025 și programul de investiții pentru anul 2025, documente care au fost ulterior puse pe ordinea de zi a AGOA din data de 28.04.2025, acestea fiind aprobate;
- Fluxurile de numerar pentru anul 2025;
- Convocatorul AGEA publicat în MO nr. 104 din data de 21.02.2025 și Ordinea de zi a acesteia, respectiv punctele 1 și 4 care fac referire la măsuri privind finanțarea activității viitoare prin împrumut bancar și infuzie de capital prin majorarea capitalului social;
- Declarația conducerii, în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea Contabilității nr.82/1991, republicată, cu privire la continuitatea activității.

De asemenea, în opinia noastră, nu a fost necesar să prezentăm într-un paragraf din cadrul Raportului de audit, impactul efectelor economico-financiare generate de derularea contractului de antrepriză inițial și a actului adițional la respectivul contract, încheiate cu societatea Blazer Electric S.R.L., precum și a consecințelor rezultate din procesul cu nr. 4382/105/2024, deoarece acestea sunt deja incluse în Situațiile financiare prin înregistrarea Provizionului pentru riscuri și cheltuieli în valoare de 16.834.496 lei., reprezentând contravaloarea penalităților solicitate de către constructor pentru plata cu întârziere a obligațiilor. Acest provizion s-a materializat printr-o cheltuială care a condus

la înregistrarea unor pierderi, înainte de impozitare, în valoare de 16.396.846 lei și capitaluri proprii negative în suma de (-466.303) lei, informații reflectate în mod redundant în Situațiile financiare și Raportul administratorilor.

În concluzie, nu a existat o omisiune din partea auditorului. Raportul de audit exprimă o opinie asupra situațiilor financiare în ansamblu, nu asupra efectelor economico-financiare ale unui contract individual. În cadrul misiunii, am verificat recunoașterea obligațiilor și provizionului conform OMFP nr. 1802/2014 și prezentarea adecvată în notele explicative. Întrucât aceste informații au fost corect incluse, nu exista cerința de a formula o opinie separată. Standardele internaționale de audit (ISA 700 și ISA 706) prevăd includerea unor paragrafe suplimentare doar în cazul incertitudinilor semnificative sau prezentării insuficiente, ceea ce, în opinia auditorului nu a fost cazul.

În cazul de față, informațiile au fost prezentate corespunzător, iar riscurile identificate nu afectează continuitatea activității la data raportării.

Asa cum rezulta din Raportul de audit, Opinia auditorului financiar asupra situațiilor financiare ale exercițiului financiar 2024 este **o opinie cu rezerve** deoarece imobilizarile corporale nu sunt prezentate la valoarea justă, auditorul neputând determina impactul unor eventuale ajustări suplimentare asupra imobilizărilor corporale raportate de către Societate, precum și impactul acestora asupra poziției financiare a Societății la 31 decembrie 2024 și a performanței financiare la aceeași dată.

Poziția financiară a societății la data de 31.12.2024 și nivelul indicatorilor calculați pe baza elementelor din Situațiile financiare raportate sunt afectate de subevaluarea imobilizărilor corporale, în special de valoarea mijloacelor fixe din categoria "Terenuri și Construcții".

Cu ocazia emiterii Raportului de audit am analizat Raportul de evaluare "Preț retragere acțiuni PACY", întocmit de către un expert independent, prezentat în ședința AGEA din data de 28.04.2025. Evaluatorul a determinat valoarea justă a terenurilor și clădirilor aflate în patrimonial societății la data de 31.12.2024, în sumă de 63.169.981 lei. Comparând cu valoarea prezentată în situațiile financiare la 31.12.2024, de 22.370.642 lei, rezultă că impactul în poziția financiară ar fi fost de 40.799.339 lei, prin creșterea activelor imobilizate cu 40.799.339 lei, respectiv a activelor totale și o creștere a capitalurilor proprii cu 40.799.339 lei.

Recalculând indicatorii cu ajustările menționate ar rezulta:

- Creșterea activelor totale de la 29.160.884 lei la 69.960.223 lei
- Creșterea capitalurilor proprii de la (-466.303) lei la 40.333.036 lei

Grad de îndatorare total, recalculat: Datorii totale + provizioane/Active totale → indicatorul are valoarea 1,02 în baza situațiilor financiare raportate și 0,42 după ajustarea activelor totale cu diferențele din reevaluarea imobilizărilor corporale – terenuri și construcții

Autonomie financiară, recalculat: Capitaluri proprii/Active totale → indicatorul are valoarea(-0.16) calculat pe baza situațiilor financiare raportate și 0,58 după ajustarea activelor totale cu diferențele din reevaluarea imobilizărilor corporale – terenuri și construcții.

Concluzie:

Reflectarea imobilizărilor corporale de natura terenurilor și clădirilor la valoarea justă modifică poziția financiară a Societății în mod semnificativ și, totodată, contribuie la îmbunătățirea indicatorilor de bonitate, consolidând astfel încrederea acționarilor și creditorilor.

Referitor la contractul de antrepriză initial și actul aditional încheiat la respectivul contract, precum și la litigiul în legătură cu acest contract care se afla pe rolul instanței de judecată, în cadrul misiunii de audit am efectuat urmatoarele proceduri:

- Am verificat recepția lucrărilor executate;
- Am verificat recunoașterea în situațiile financiare a obligațiilor față de constructor și penalitatilor solicitate în cadrul litigiului sub forma unui provizion pentru riscuri și cheltuieli. Provizionul care are rolul de a acoperi datoria estimată către constructor și totodată de a corecta imaginea oferită de situațiile financiare ;
- Am evaluat adecvarea prezentării în notele explicative și în Raportul administratorilor a naturii litigiului și a impactului estimat al acestuia;
- Am concluzionat că situațiile financiare reflectă corect aceste elemente.

1. Contextul contractului

- *Tip contract:* Contract de Execuție lucrări de demolare a compartimentărilor existente și de reconfigurare și amenajare a Hotelului Caraiman în scopul realizării unui spațiu cu destinația de clinică, va asigura dotarea clinicii cu echipamentele necesare, și va executa lucrările de modernizare și amenajare a camerelor din Hotelul Caraiman, conform ofertei acceptată de beneficiar, ce constituie Anexa 1 la prezentul contract.
- *Aprobare și încheiere:* contractul a fost aprobat de către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor, în ședința din data de 15.03.2021, și s-a încheiat în data de 17.03.2021

- *Act adițional:* Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor a aprobat, în ședința din data de 11.10.2023, actul adițional la contract, încheiat în data de 21.10.2023.
- *Valoare contract:* în contractul inițial valoare totală estimată prin ofertă a fost de 5.312.207 lei, plus TVA iar, ulterior, în actul adițional valoarea totală a contractului a fost de 11.822.439,12 lei plus TVA.
- *Alte clauze incidente:* beneficiarul datorează penalități de întârziere în cuantum de 0,3%/zi de întârziere din suma neachitată în cazul întârzierii la plată mai mult de 30 de zile. Ulterior, prin actul adițional la contract, s-a stabilit ca plata sumei restante, de 8.378.639,66 lei, se va face în termenul de 120 de zile de la încheierea actului adițional, termenul de 120 de zile fiind necesar beneficiarului pentru a obține finanțarea necesară printr-o majorare de capital social. Antreprenorul este de acord ca în situația achitării integrale a sumei de 8.378.639,66 lei în termenul de 120 de zile arătat mai sus să scutească pe beneficiar de penalitățile de neplată datorate conform art. 15 din contractul de antrepriză.

2. Obligații financiare înregistrate

- *Valoare totală contract, respectiv valoare lucrări executate:* 11.822.439,12 lei
- *Datorii comerciale către constructorul Blazer Electric SRL la data de 31.12.2024:* 8.102.523,46 lei
- *Provizion pentru litigiu:* 16.834.495,86 lei reprezentând penalități de întârziere (constituit conform OMFP 1802/2014)

3. Impact asupra poziției financiare

- *Impact asupra activelor totale:* creștere de 8.102.523,46 lei, din care:
 - Impact asupra activelor fixe: creștere cu 11.822.439,12 lei
 - Impact asupra activelor circulante: scădere cu 3.719.915,66 lei
- *Impact asupra pasivelor totale:* creștere de 8.102.523,46 lei, din care:
 - Impact asupra datoriilor: creștere cu 8.102.523,46 lei
 - Impact provizioane: creștere de 16.834.495,86 lei
 - Impact capitaluri proprii: scădere cu 16.834.495,86 lei

4. Impactul provizionului asupra performanței financiare

- *Cheltuieli înregistrate în anul 2024:*
 - Provizion litigiu: 16.834.495,86 lei.

- *Rezultat net al exercițiului 2024:* Diminuat cu valoarea provizionului în sumă de 16.834.495,86 lei.
- *Indicatori afectați:*
 - Marja netă a scăzut cu 111,77%, de la 2,27% la -109,5%
 - EBITDA : valoare înainte de provizion = 1.635.233 lei
 - EBITDA : valoare după înregistrare provizion = (15.199.263) lei
 - Profit net: valoare înainte de provizion = 342.823 lei
 - Profit net: valoare după înregistrare provizion = (15.199.263) lei

5. Impactul provizionului asupra poziției financiare

- *Creștere total pasiv provizion:* cu 16.834.495,86 lei
- *Grad de îndatorare curent:* Datorii curente/Active curente → indicatorul nu se modifica
- *Grad de îndatorare total:* Datorii totale + provizioane/Active totale → indicatorul are valoarea 0,44 înainte de provizion și 1,02 după constituirea provizionului
- *Autonomie financiară:* Capitaluri proprii/Active totale → indicatorul are valoarea 0,56 înainte de provizion și -0,016 după constituirea provizionului

6. Riscuri identificate

- *Lichiditate curentă și lichiditate imediată:* fără impact. În anul 2024 datoriile curente au crescut relativ ușor față de anul 2023, de la 12.285.912 lei la 12.331.890 lei
- *Solvabilitate:* Creștere a gradului de îndatorare total, urmarea constituirii provizionului. În schimb, Gradul de îndatorare curent nu este afectat de constituirea provizionului.

Datorita faptului ca procedurile efectuate pentru emiterea prezentului raport nu constituie un audit sau o revizuire facute in concordanta cu Standardele Nationale de Audit sau Standardele Nationale privind Angajamentele de Revizuire (ISA), nu exprimam o asigurare asupra informatiilor ce au facut subiectul analizei.

Raportul nostru a fost intocmit exclusiv pentru scopul stabilit în primul paragraf și pentru informarea acționarilor Societății și nu poate fi utilizat în alte scopuri. Raportul nostru nu trebuie să fie considerat ca fiind adecvat pentru a fi folosit de orice parte care dorește să dobândească drepturi față de noi, altele decât Societatea, pentru orice scop sau în orice context. Orice parte, alta decât Societatea, care obține acces la raportul nostru sau o copie a acestuia și alege să se bazeze pe raportul nostru sau o parte a acestuia, va face acest lucru pe propria raspundere. Angajamentul nostru a fost efectuat

pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte relevante cu privire la solicitarea ROMARTA S.A., acționarul Societății.

Sinaia, 5 decembrie 2025

În numele Fiscal Consult S.R.L.

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar:
FISCAL CONSULT S.R.L.
Registrul Public Electronic: **FA 141**

Autorizație CAFR 141/2001, e-viza anuală ASPAAS seria 145236

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar:
TOADER SANDA
Registrul Public Electronic: **AF 647**

Numele partenerului: Sanda Toader

Auditor financiar nr. înregistrare CAFR 647, e-viza anuală ASPAAS seria 145194

Adresa auditorului:

Sinaia, Romania